

TS ITU HOTEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
Demonstrações Financeiras Referentes ao Exercício
Findo em 31 de dezembro de 2021
Acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes

TS Itu Hotel Empreendimento Imobiliário S.A.

Demonstrações Financeiras para o Exercício
Findo em 31 de dezembro de 2021

ÍNDICE

Relatório dos Auditores Independentes	3
Balanço Patrimonial – Ativo	6
Balanço Patrimonial – Passivo	6
Demonstração do Resultado	7
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	8
Demonstração do Fluxo de Caixa	9
Demonstração do Resultado Abrangente	10
Notas Explicativas	11

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES
SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos
Diretores da
TS ITU HOTEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da **TS ITU HOTEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, exceto pelo efeito do assunto descrito na seção a seguir intitulada “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **TS ITU HOTEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião com ressalva

A empresa não concluiu as análises periódicas com o objetivo de revisar e ajustar a vida útil econômica estimada para o cálculo de depreciação, em função da mudança da prática contábil brasileira para plena aderência ao processo de convergência às práticas internacionais, conforme determina a Resolução CFC nº 1.177/09 que aprovou a NBC TG 27. Também não avaliou o seu ativo imobilizado pelo valor justo como custo atribuído, conforme facultado pela Resolução CFC nº 1.263/09 que aprovou a ITG 10 – Interpretação sobre a aplicação inicial do ativo imobilizado e à propriedade para investimentos dos Pronunciamentos Técnicos CPCs 27, 28, 37 e 43. Não foi possível mensurarmos o efeito no patrimônio líquido e demonstração de resultados nas circunstâncias.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Empresa, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião com ressalva.

Incerteza relevante relacionada com a atividade operacional

A empresa vem apresentando prejuízos contábeis, passivo a descoberto e um alto grau de endividamento com empresas ligadas e instituições financeiras. Assim, a continuidade de suas atividades depende das diversas medidas que a administração vem tomando para assegurar a recuperação financeira da empresa e o alcance do equilíbrio econômico de suas operações. As informações contábeis contidas nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021 foram preparadas e são apresentadas considerando a continuidade normal dos negócios da empresa, e não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores ativos ou quanto aos valores e a classificação dos passivos que seriam requeridos no caso de insucesso dessas medidas. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Empresa continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Empresa ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Empresa são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Empresa.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Empresa. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Empresa a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Joinville (SC) 04 de abril de 2022.

ALEXANDRE POLEZA

Contador CRC (SC) nº 027461/O-4 "S"SP



POLEZA AUDITORES INDEPENDENTES S/S
CRC (SC) nº 007.718/O-0 "S"SP CVM 1170-3

TS Itu Hotel Empreendimento Imobiliário S.A.

Balanco Patrimonial
Findo em 31 de dezembro
(Em Reais)

ATIVO	Nota	2021	2020
Disponível	4	13.436.028	4.212.234
Clientes		2.337.562	1.362.575
Estoques	5	2.027.529	1.781.008
Adiantamentos		1.290.949	1.199.230
Outras contas a receber		3.954.290	3.407.092
Total do Circulante		23.046.356	11.962.139
Depósitos judiciais		36.760	33.960
Partes relacionadas	9	416.242	14.261.291
Ativo Imobilizado	6	70.682.505	73.254.698
Total do Não Circulante		71.135.507	87.549.949
TOTAL DO ATIVO		94.181.863	99.512.088
PASSIVO		2021	2020
Empréstimos e financiamentos	8	38.166.348	37.957.513
Adiantamento de clientes		9.562.095	4.721.378
Fornecedores		4.225.618	1.901.849
Contas a pagar		1.932.440	831.472
Impostos e contribuições	7	829.583	417.639
Provisões trabalhistas		1.089.944	386.297
Total do Circulante		55.806.028	46.216.147
Empréstimos e Financiamentos	8	16.915.987	25.294.772
Receitas diferidas		1.148.419	932.575
Partes relacionadas	9	31.881.575	29.291.035
Total do Não Circulante		49.945.981	55.518.382
Capital social	10	36.778.152	36.778.152
Prejuízos acumulados		(39.000.593)	(26.066.649)
Resultado do exercício		(9.347.705)	(12.933.944)
Total do Passivo a Descoberto		(11.570.146)	(2.222.441)
TOTAL DO PASSIVO		94.181.863	99.512.088

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

TS Itu Hotel Empreendimento Imobiliário S.A.

Demonstração do Resultado para o Exercício

Findo em 31 de dezembro

(Em Reais)

	Nota	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RECEITA OPERACIONAL BRUTA		37.609.769	24.606.291
Receita de vendas de unidades		274.267	299.468
Receita de serviços prestados		37.335.502	24.306.823
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA		(2.314.182)	(1.463.449)
(-) Dedução vendas de unidades		(11.284)	(22.890)
(-) Deduções de serviços prestados		(2.302.897)	(1.440.560)
RECEITA OPERACIONAL LIQUIDA		<u>35.295.587</u>	<u>23.142.842</u>
(-) CUSTOS DAS VENDAS		(30.466.038)	(22.528.603)
(-) Custo vendas serviços prestados		(30.430.130)	(22.528.603)
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		<u>4.829.549</u>	<u>614.239</u>
(-) DESPESAS OPERACIONAIS		(10.375.305)	(9.337.828)
Despesas administrativas	11.1	(5.936.007)	(5.536.004)
Despesas comerciais	11.2	(1.468.020)	(1.070.798)
Contribuições e taxas		(214.118)	(132.581)
Outras (despesas) receitas	11.3	(2.757.160)	(2.598.445)
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DO		<u>(5.545.756)</u>	<u>(8.723.589)</u>
RESULTADO FINANCEIRO LIQUIDO		(3.801.949)	(4.210.355)
Resultado financeiro – líquido	11.4	(3.801.949)	(4.210.355)
RESULTADO LIQUIDO DO EXERCICIO		<u>(9.347.705)</u>	<u>(12.933.944)</u>
Resultado por ações (55.004.799 ações)		(0,1699)	(0,2351)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

TS Itu Hotel Empreendimento Imobiliário S.A.

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido para o
Exercício Findo em 31 de dezembro
(Em Reais)

Descrição	Capital Social	Reserva de Lucros	Lucros (Prejuízos) Acumulados	Total do Patrimônio Líquido
Saldo em 31/12/2018	25.888.723	-	(14.582.229)	11.306.494
Ajuste de exercício anterior	-	-	41	41
Aumento de capital – AGO de 31/01/2019	50.000.000	-	-	50.000.000
Cisão parcial - AGO de 31/01/2019	(39.110.571)	-	-	(39.110.571)
Prejuízo do exercício 2019	-	-	(11.484.461)	(11.484.461)
Saldos em 31/12/2019	36.778.152	-	(26.066.649)	10.711.503
Prejuízo do exercício 2020	-	-	(12.933.944)	(12.933.944)
Saldos em 31/12/2020	36.778.152	-	(39.000.593)	(2.222.441)
Prejuízo do exercício 2021	-	-	(9.347.705)	(9.347.705)
Saldos em 31/12/2021	36.778.152	-	(48.348.298)	(11.570.146)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

TS Itu Hotel Empreendimento Imobiliário S.A.

Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto para o
Exercício Findo m 31 de dezembro
(Em Reais)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro (prejuízo) líquido do exercício	(9.347.705)	(12.933.944)
Amortização e Depreciação	4.343.894	4.313.937
Estimativa para créditos de liquidação duvidosa	-	(3.050)
Provisão para contingências	43.295	6.691
Provisão para participação nos resultados	502.992	-
(Aumentos) reduções de ativos operacionais:		
Clientes	(974.987)	2.361.760
Estoques	(246.521)	119.923
Adiantamentos	(91.718)	190.225
Depósitos judiciais	(2.800)	4.000
Outros ativos	(547.197)	(266.984)
Aumentos (reduções) de passivos operacionais:		
Fornecedores	2.323.769	(391.012)
Impostos e contribuições	411.945	(438.622)
Adiantamentos de clientes	4.840.717	1.671.536
Outras contas a pagar	1.474.172	(2.445.442)
Caixa Líquido gerado pelas Atividades Operacionais	<u>2.729.856</u>	<u>(7.810.980)</u>
DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de ativo imobilizado	(1.771.701)	(914.004)
Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos	<u>(1.771.701)</u>	<u>(914.004)</u>
DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Empréstimos e financiamentos	(8.169.950)	(1.747.716)
Recebimento partes relacionadas	16.435.589	6.299.500
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades de	<u>8.265.639</u>	<u>4.551.784</u>
REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>9.223.794</u>	<u>(4.173.200)</u>
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
No início do exercício	4.212.234	8.385.434
No final do exercício	13.436.028	4.212.234
REDUÇÃO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>9.223.794</u>	<u>(4.173.200)</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

TS Itu Hotel Empreendimento Imobiliário S.A.
Demonstração do Resultado Abrangente para o
Exercício Findo em 31 de dezembro
(Em Reais)

	2021	2020
Resultado líquido do exercício	(9.347.705)	(12.933.944)
Total do resultado abrangente de exercício	(9.347.705)	(12.933.944)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

TS ITU HOTEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021**

(Valores expressos em reais)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A **TS ITU HOTEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.** (“empresa”) foi constituída em 12 de abril de 2014, como uma sociedade limitada e, em 15 de novembro de 2017, passou a ser uma empresa de sociedade anônima, conforme definido em Ata de Assembleia Geral de Transformação de Tipo Jurídico da Sociedade Empresária Limitada em Sociedade por Ações, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A empresa tinha por atividade a construção, incorporação e comercialização do empreendimento imobiliário hoteleiro desenvolvido no município de Itú, cidade do interior do estado de São Paulo. Em dezembro de 2017, incluiu na sua atividade a administração de operação hoteleira, a venda de títulos com direito de uso compartilhado por tempo e a administração de bens imóveis.

Em julho de 2017 iniciou a operação hoteleira do Empreendimento denominado “Novotel Itú Golf & Resort”.

Em dezembro de 2019 iniciou a operação denominada “IBIOBI” que comercializa venda de títulos com direito de uso por tempo determinado (time-sharing)

Durante os exercícios de 2020 e 2021 a empresa apurou prejuízos que impactaram a geração de caixa operacional, bem como apresenta um capital circulante negativo de R\$ 24.380.888. O principal motivo é decorrente da operação de “Time-Sharing” que teve seu início em dezembro de 2019, sendo que a expectativa de geração de resultado positivo em 2024, entretanto, com a situação enfrentada por COVID-19, esta operação foi muito afetada nos exercícios de 2019 e 2020.

Além da situação das vendas que foram abaixo das expectativas, a contabilização da receita ocorre somente quando da utilização do uso do título. Em 2019 o valor contabilizado como receita diferida é de R\$ 932.575, enquanto em 2020 é de R\$ 1.148.419 (crescimento de apenas 23%). Até abril de 2022 o valor contabilizado é de R\$ 3.871,279 (crescimento de 237%), o que justifica a estratégia da empresa na implantação da operação de “Time-Sharing”.

A unidade hoteleira do empreendimento também sofreu com a situação do COVID-19, gerando um resultado negativo de R\$ 2.676.831 em 2020 e um positivo de R\$ 3.452.010 em 2021.

A administração entende que os prejuízos apresentados em 2020 e 2021 são pontuais e que as medidas já implementadas antes da pandemia, são suficientes para a reversão dos prejuízos recorrentes, a recuperação financeira e o alcance do equilíbrio econômico de suas operações

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras estão definidas a seguir. Essas práticas vêm sendo aplicadas de modo consistente durante o período em exame, salvo disposição em contrário.

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor e ativos e passivos financeiros, mensurados ao valor justo contra o resultado do exercício.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Empresa no processo de aplicação das práticas contábeis.

a) Demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil emitidas pelo CPC e aprovadas pela CVM.

2.2. Moeda funcional

A empresa atua em um ambiente econômico estável, usando o real (R\$) como moeda funcional, que também é a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicações de liquidez imediata, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

2.4. Ativos financeiros

2.4.1. Classificação

A Companhia classifica seus ativos financeiros nas seguintes categorias:

Mensurados ao valor justo por meio do resultado e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos. A Administração determina a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial.

a) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Um ativo financeiro é classificado nessa categoria se for adquirido, principalmente, para fins de venda no curto prazo.

2.4.2. Reconhecimento e mensuração

As compras e as vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, em que a empresa se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros ao valor justo por meio de resultado são inicialmente reconhecidos pelo valor justo, e os custos da transação são debitados à demonstração do resultado. Os ativos financeiros são baixados quando os direitos de receber fluxos de caixa dos investimentos vencem ou são transferidos; neste último caso, desde que tenha transferido, significativamente, todos os riscos e os benefícios da propriedade. Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são subsequentemente contabilizados pelo valor justo. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa efetiva de juros, sendo que os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado na rubrica “Resultado financeiro” no período em que ocorrem.

2.4.3. “Impairment” de ativos financeiros

A empresa avalia no fim de cada exercício se há evidência objetiva de que o ativo financeiro está deteriorado. Um ativo financeiro está deteriorado somente se há evidência objetiva de “impairment” como resultado de um ou mais eventos ocorridos após o reconhecimento inicial dos ativos (um evento de perda) e aquele evento de perda tem impacto nos fluxos de caixa futuros estimados de maneira confiável.

2.5. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas aplicando-se a porcentagem de conclusão (POC) sobre a receita das unidades vendidas, ajustada pelo Índice Nacional da Construção Civil; sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas

acumuladas reconhecidas, deduzidas das parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como “Adiantamento de clientes”, no passivo.

Os valores a receber de clientes pela prestação de serviços de hospedagem no decurso normal das atividades da Companhia. Se o prazo de recebimento fosse superior a um ano as contas a receber seriam classificadas no ativo não circulante. No entanto as contas a receber de clientes referem-se na sua totalidade a operações de curto prazo.

As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método da taxa efetiva de juros menos a provisão para créditos de liquidação duvidosa (“*impairment*”).

2.6. Estoques

As unidades prontas de estoque a comercializar são imóveis prontos e terrenos que foram obtidos como parte de pagamento das unidades comercializadas e estão valorizados ao custo de aquisição da transação de permuta.

Os estoques de insumo a comercializar estão contabilizados pelo custo médio de aquisição e não superam o valor de mercado.

2.7. “*Impairment*” de ativos não financeiros

Os ativos sujeitos à depreciação ou amortização são revisados para a verificação de “*impairment*” sempre que eventos ou mudanças nas circunstâncias indicarem que o valor contábil pode não ser recuperável. Uma perda por “*impairment*” é reconhecida pelo valor contábil do ativo que excede seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo menos os custos de venda e o seu valor em uso. Para fins de avaliação do “*impairment*”, os ativos são agrupados nos níveis mais baixos para os quais existam fluxos de caixa identificáveis separadamente (Unidades Geradoras de Caixa – UGC).

2.8. Imobilizado

O imobilizado é demonstrado ao custo histórico de aquisição, deduzido da depreciação calculada pelo método linear, às seguintes taxas anuais:

	Anos
Móveis e utensílios	10
Hardware e Software	5
Edifício	25

A vida útil dos ativos é revisada e ajustada, se apropriado, no fim de cada exercício. No caso específico dos estandes de vendas, caso a comercialização termine em período menor que o previsto ou venha a ser efetuada a sua demolição, o valor residual relacionado ao empreendimento é imediatamente baixado.

O valor contábil de um ativo é imediatamente baixado para seu valor recuperável se o seu valor contábil for maior que seu valor recuperável estimado.

2.9. Financiamentos

Após o reconhecimento inicial, os financiamentos sujeitos a encargos e juros são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos.

2.10. Contas a pagar a fornecedores

As contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado com o uso do método de taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente.

2.11. Provisões

Reconhecidas quando a Empresa tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada, levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo. Uma provisão é reconhecida mesmo que a probabilidade de liquidação relacionada com qualquer item individual incluído na mesma classe de obrigações seja pequena.

As provisões são mensuradas pelo valor presente dos gastos que devem ser necessários para liquidar a obrigação, usando uma taxa antes de impostos que reflita as avaliações atuais de mercado do valor temporal do dinheiro e dos riscos específicos da obrigação. O aumento da obrigação em decorrência da passagem do tempo é reconhecido como despesas financeiras.

2.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

As despesas de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias vigentes. A administração avalia, periodicamente, as posições assumidas na declaração de imposto de renda com relação às situações em que a regulamentação fiscal aplicável dá margem a interpretações, e estabelece provisões, quando apropriado, com base nos valores estimados de pagamento às autoridades fiscais.

Conforme facultado pela legislação a empresa optou pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação RET, em que as receitas operacionais com venda de imóveis (valor contratual, juros, atualização monetária e demais encargos incidentes sobre os contratos de venda) são tributados, de forma definitiva, à alíquota de 4% (que abrange inclusive as contribuições para COFIN e PIS), e o resultado da operação hoteleira a empresa optou pela tributação do lucro real.

O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos pelo método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. A principal diferença corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC).

O imposto de renda e a contribuição social diferidos ativos são reconhecidos somente se for provável que lucro tributável futuro esteja disponível.

2.13. Capital social

O capital está registrado em moeda corrente de acordo com o montante de ações subscritas e integralizadas pelos sócios.

2.14. Cisão parcial

Em 31 de janeiro de 2019 houve uma cisão parcial da companhia, com a redução do caixa no valor de R\$ 17.099.531 (dezessete milhões, noventa e nove mil, quinhentos e trinta e um reais) e redução do ativo imobilizado no valor de R\$ 22.011.040 (vinte e dois milhões, onze mil e quarenta reais), conseqüentemente houve um cancelamento de 85.370.000 (oitenta e cinco milhões, trezentos e setenta mil) ações sem valor nominal.

2.15. Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal de suas atividades. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos. A empresa reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme descrição a seguir:

a) Operação “Time-Sharing”

Timeshare ou Time Sharing é a denominação utilizada para um sistema de condomínio com condições muito particulares que, através de um termo contratual, as partes envolvidas podem usufruir mutuamente de uma mesma propriedade. Assim, através de um acordo firmado em contrato, a parte interessada adquire determinada fração do direito de uso de uma propriedade, geralmente administrada por hotel, resort, etc., com a finalidade de revezarem períodos iguais de uso durante o ano, de modo que cada família possa usufruir do espaço durante determinado período.

Na aquisição do direito de uso da propriedade, os valores recebidos são contabilizados como receitas diferidas no passivo circulante e transferidas para o resultado a medida em que os clientes fazem o uso da mesma propriedade, ou seja, quando for provável que a entidade receberá a contraprestação à qual terá direito em troca dos serviços que serão transferidos ao cliente.

b) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

A partir do momento em que a unidade é concluída, sobre as contas a receber passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS CONTÁBEIS RELEVANTES

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

3.1. Estimativas e premissas contábeis críticas

Com base em premissas, a empresa faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes podem não serem iguais aos respectivos

resultados reais. As estimativas e premissas que apresentam risco significativo, com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas com o reconhecimento de receita.

A empresa usa o método de porcentagem de conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades no empreendimento de incorporação imobiliária. O uso desse método requer que a Empresa estime os custos a serem incorridos até o término da construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes ao empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos.

3.2. Julgamentos críticos na aplicação das práticas contábeis da Empresa

a) Transferência continuada de riscos e benefícios

A empresa segue as orientações da orientação técnica OCPC 04 para determinar quando os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores.

Caso a orientação técnica OCPC 04 não tivesse sido emitida e a conclusão tivesse sido de que os riscos e benefícios mais significativos inerentes à propriedade das unidades imobiliárias não fossem transferidos continuamente aos compradores ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária, os maiores impactos afetariam o patrimônio líquido e o lucro líquido do exercício de forma transitória, uma vez que o reconhecimento da receita e dos correspondentes custos e impostos daria por ocasião da entrega das chaves.

b) Reconhecimento de receita – responsabilidade pela contratação e pagamento da comissão de corretagem

O encargo relacionado com a comissão de vendas é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço de venda fixado no contrato com ele firmado nem a correspondente receita reconhecida pela Companhia.

4. CAIXA, EQUIVALENTES DE CAIXA E APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Descrição	2021	2020
Caixa	12.431	35.376
Bancos	8.861.999	3.648.175
Aplicações financeiras	4.561.598	528.683
	13.436.028	4.212.234

5. ESTOQUES – IMÓVEIS A COMERCIALIZAR E INSUMOS PARA O HOTEL

Descrição	2021	2020
Imóveis prontos (permutas)	1.326.092	1.362.000
Alimentos e bebidas	515.663	296.061
Artigos para hospedes	185.774	122.947
Total	2.027.529	1.781.008

6. IMOBILIZADO

Composição dos saldos e taxas de depreciação:

Descrição	Valor Líquido 31/12/2021	Valor Líquido 31/12/2020	Taxa anual Depreciação
Moveis e Utensílios	12.219.824	13.916.942	10%
Edifício	56.737.316	58.710.987	4%
Construção em andamento	1.624.558	564.311	
Total	70.581.698	73.192.240	
Hardware e Software	100.807	62.458	20%
Total	70.682.505	73.254.698	

7. IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES

Os impostos e contribuições foram calculados de acordo com as respectivas legislações vigentes.

	2021	2020
INSS	222.647	138.218
FGTS	16.261	36.580
IRRF sobre salários	15.317	27.436
Contribuição sindical	42	7.524
IRRF – serviços tomados	11.250	9.840
CSRF – serviços tomados	38.026	32.795
ISS – serviços tomados	17.031	9.741
ISS – serviços prestados	120.672	45.259
PIS	59.009	18.514
COFINS	272.403	85.689
ICMS	56.925	6.043
Total	829.583	417.639

8. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Parcela Circulante	2021	2020
Banco ABC	12.871.576	37.957.513
Credit Suisse (Não Circulante)	25.294.772	-
Total	38.166.348	37.957.513

Parcela Não Circulante	2021	2020
Banco ABC (Circulante)	16.915.987	-
Credit Suisse (Não Circulante)	-	25.294.772
Total	16.915.987	25.294.772

Para o financiamento obtido junto ao Banco ABC, os valores de encargos financeiros (100% do CDI, acrescido de 3,10% a.a) são calculados sobre o valor devido e será pago à instituição financeira no vencimento da operação. Esta operação tem como garantia, aval dos acionistas.

Para o financiamento obtido junto ao Banco Credit Suisse (Brasil), os valores de encargos financeiros (100% do CDI, acrescido de 1,10% a.a.) são calculados sobre o valor devido e pagos anualmente à instituição financeira. Esta operação possui garantia (penhor) das unidades do empreendimento. Seu vencimento é 19 de agosto de 2022.

9. PARTES RELACIONADAS

Descrição	Natureza	2021	2020
Terras de São José Urb. E Const. Ltda.	Devedora	31.872.389	15.436.800
Ilha Verde Empr. Imobiliário Ltda.	Devedora	9.186	9.186
Solbrasil Empreendimentos Ltda.	Credora	(196.242)	(196.242)
H.E.Suzano Empreendimento Ltda.	Credora	(220.000)	(220.000)
		31.465.333	15.029.744

10. CAPITAL SOCIAL

O capital social está representado por 55.004.799 (cinquenta e cinco milhões, quatro mil, setecentos e noventa e nove) ações ordinárias nominativas sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$ 36.778.152,00 (trinta e seis milhões, setecentos e setenta e oito mil, cento e cinquenta e dois reais).

Descrição	Ações
Terras de São José Urb. E Const. Ltda.	47.305.231
Solbrasil Empreendimentos Ltda.	7.699.568
	55.004.799

11. DESPESAS POR NATUREZA

11.1. Despesas Administrativas

	2021	2020
Honorários advocatícios	44.633	39.446
Honorários de assessorias e consultorias	806.157	840.036
Aluguel e condomínio	-	5.232
Material de escritório/Informática	81.232	73.755
Manutenção de Hardware	531.975	423.906
Perdas	138	145
Depreciação	4.343.894	4.313.937
Gastos - Passagens, hospedagem, locomoção	84.682	82.268
Seguros	-	9.883
Provisões para contingências	43.296	6.692
(-) Recuperação de despesas	-	(259.296)
	5.936.007	5.536.004

11.2. Despesas Comerciais

Descrição	2021	2020
Feiras eventos promocionais	-	8.500
Propaganda e publicidade	38.082	109.257
Marketing	857.549	544.146
Fidelização de clientes	572.389	408.895
	1.468.020	1.070.798

11.3. Outras despesas (receitas)

Descrição	2021	2020
Arrendamento de unidades	483.588	1.139.903
Administração do hotel	2.273.572	1.458.542
	2.757.160	2.598.445

11.4. Resultado Financeiro – líquido

	2021	2020
Rendimentos de aplicações financeiras	7.717	3.864
Juros/multas recebidos	56.066	45.155
Descontos obtidos	153.434	83.869
Variação Cambial	10.948	-
Encargos financeiros	(3.365.130)	(4.091.969)
Despesas bancárias	(56.819)	(28.932)
IOF	(758)	(1.169)
Juros e multas por atraso	(13.491)	(23.250)
Descontos concedidos	(593.916)	(197.923)
	(3.801.949)	(4.210.355)

12 – Outras contas a receber

Descrição	2021	2020
Edifício Hotel Itu	2.258.676	2.258.676
Outros Contas a Receber	169.703	348.895
Créditos de Impostos e Taxas	15.827	10.149
Despesas antecipadas	327.663	152.260
Fundo de Reservas (a)	1.182.420	637.112
	3.954.289	3.407.092

(a) Corresponde as benfeitorias e reposição de equipamentos realizadas pela operação Hotel

* * *